

K/S Cannock

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2017

(11. regnskabsår)

CVR nr. 31 05 14 01

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8. marts 2018

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Cannock.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2018

I bestyrelsen:

Jesper Møller Petersen (formand)

Mogens Norre Christensen

Sanne Pind Nyemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Cannock

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Cannock for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 8. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor
mne5308

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Cannock c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 31 05 14 01 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	Cannock Komplementar ApS
Bestyrelse	Jesper Møller Petersen (formand) Mogens Norre Christensen Sanne Pind Nyemann
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR.nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 3B Market Place, Cannock, England.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 41.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 205.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 245.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 5.572. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 11.783.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning indgået head of terms (ikke bindende aftale), på salg af selskabets ejendom. Der er opnået enighed om en salgspris i samme niveau som ejendommens bogførte værdi.

Der er derudover ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Cannock for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	Note	2017 dkk	2016 dkk
Lejeindtægter	2	917.428	986.911
Driftsomkostninger	3	-81.296	-74.697
Nettoleje		836.132	912.214
Administrationsomkostninger	4	-173.462	-133.157
Resultat før finansielle poster m.v.		662.670	779.057
Finansielle indtægter	5	5.395	8.766
Finansielle omkostninger	6	-627.161	-1.024.681
Resultat før værdiregulering		40.904	-236.858
Værdireguleringer	7	204.515	-615.038
ÅRETS RESULTAT		245.419	-851.896
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		245.419	-851.896
		245.419	-851.896

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	Note	31.12.2017 dkk	31.12.2016 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	8	15.579.142	15.651.788
Materielle anlægsaktiver i alt		15.579.142	15.651.788
ANLÆGSAKTIVER I ALT		15.579.142	15.651.788
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	20.406	10.819
Tilgodehavender i alt		20.406	10.819
Likvide beholdninger	10	2.535.092	2.642.009
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.555.498	2.652.828
AKTIVER I ALT		18.134.640	18.304.616

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	Note	31.12.2017 dkk	31.12.2016 dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 17.000.000.			
Kontant andel af Indskudskapital	11	5.216.650	5.096.650
Overført resultat	11	355.076	-475.424
EGENKAPITAL I ALT		5.571.726	4.621.226
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	12	8.865.268	9.464.836
Markedsværdi af renteswap	13	3.013.477	3.598.558
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.878.745	13.063.394
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	12	281.283	243.815
Anden gæld	14	402.886	376.181
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		684.169	619.996
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		12.562.914	13.683.390
PASSIVER I ALT		18.134.640	18.304.616
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	15		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	16		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en ekstern valuarvurdering, der tager udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2 Lejeindtægter		
Leje	909.472	970.562
Forsikring	7.956	16.349
Lejeindtægter i alt	<u>917.428</u>	<u>986.911</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Iceland Foods Ltd.

Lejen udgør efter salg af ejendommen i Luton GBP 109.057 p.a. Lejeaftalen løber indtil 2027.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	7.956	16.349
Ejendomsadministrationshonorar	25.748	27.046
Honorar, VAT-agent, UK	3.382	3.640
Honorar, rapport udlejningsmuligheder	0	20.981
Honorar DUK, ny garant	4.196	0
Omkostninger i forbindelse med udbud	33.721	0
Inspektion af ejendomme DUKPM	6.293	6.681
Driftsomkostninger i alt	<u>81.296</u>	<u>74.697</u>

4 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	88.722	86.558
Advokathonorar, DK	400	11.000
Advokathonorar, UK	29.724	0
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revision, DK	19.500	19.000
Revisor, UK	14.004	14.642
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.120	0
Rejseomkostninger	0	779
Refunderet salgsomkostninger, Luton	0	-21.501
Diverse omkostninger	4.773	8.460
Administrationsomkostninger i alt	<u>173.462</u>	<u>133.157</u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	5.395	8.751
Renter, investorer	0	15
Finansielle indtægter i alt	5.395	8.766
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	583.010	634.822
Renter, komplementarselskab	14.174	13.396
Renter, kreditinstitutter	8.487	0
Kurstab, valuta	21.490	376.463
Finansielle omkostninger i alt	627.161	1.024.681
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendomme, afkastrelateret, jf. note 8	469.483	363.644
Regulering ejendomme, kursrelateret, jf. note 8	-542.129	-2.575.285
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 12	277.161	1.596.603
Værdireguleringer i alt	204.515	-615.038

NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
8 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	17.500.112	17.500.112
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	17.500.112	17.500.112
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	1.724.523	1.724.523
Regulering til dagsværdi, primo	-1.848.324	363.317
Årets regulering, værdirelateret	469.483	363.644
Årets regulering, valutakursrelateret	-542.129	-2.575.285
Regulering til dagsværdi, ultimo	-1.920.970	-1.848.324
Dagsværdi ultimo	15.579.142	15.651.788
Dagsværdi ultimo, GBP	1.856.605	1.802.537

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	109.057	105.881
Afkastkrav	5,50%	5,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	14.901.788	14.971.275
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	16.321.006	16.397.111

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms DK	11.191	10.819
Tilgode hos lejer	9.215	0
Tilgodehavender i alt	20.406	10.819
10 Likvide beholdninger		
Af de likvide beholdninger henstår t.dkk 2.013 på konto deponeret til fordel for långiver.		
11 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 170, ultimo	17.000.000	17.000.000
Den kontant andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 51, primo	5.096.650	4.976.650
Ændring i året	120.000	120.000
100.000 kommanditanparter á kr. 52, ultimo	5.216.650	5.096.650
Resthæftelse i alt	11.783.350	11.903.350
Pr. anpart	118	119
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-475.424	285.642
Værdiregulering af renteswap	585.081	90.830
Overført af årets resultat	245.419	-851.896
Overført resultat, ultimo	355.076	-475.424
Egenkapital i alt	5.571.726	4.621.226

NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
12 Prioritetsgæld, Santander		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	11.061.275	11.346.214
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.090.017	1.118.096
Kursregulering, primo	-1.637.563	-40.960
Årets kursregulering	-277.161	-1.596.603
Kursregulering, ultimo	-1.914.724	-1.637.563
Kursværdi ultimo	9.146.551	9.708.651
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	7.256.794	8.009.842
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.608.474	1.454.994
Langfristet del i alt	8.865.268	9.464.836
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	281.283	243.815

Lånets løbetid er til 19. december 2027, og renten er via swap låst fast til 6,37% p.a. i hele perioden.

13 Fastrenteaftale

Med henblik på afdækning af renterisikoen på GBP-lånet i Santander, er der indgået en fastrenteafale med Santander, der indebærer, at renten på et beløb på GBP 1.200.000, er fastlåst til 5,59625% p.a. ekskl. marginal indtil 15. juli 2027.

Markedsværdien af fastrenteafalen er negativ med kr. 3.013.477 pr. 31. december 2017.

Det er ikke muligt at udarbejde en pålidelig opgørelse over den del, der forfalder mere end 5 år fra statusdagen, idet denne varierer som følge af ændringer i underliggende renteniveauer.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
14 Anden gæld		
Mellemregning med Cannock Komplementar ApS	203.169	192.020
Skyldige renter	121.316	130.202
Skyldig moms, UK	27.851	23.159
Skyldige omkostninger	50.550	30.800
Anden gæld i alt	402.886	376.181

15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

16 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 15.579 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Ejendommen befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør 100 GBP, og aftalen løber frem til år 3006.

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.